

УДК 338.242.2

А.И. Евстафьев**РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА
НА ОСНОВЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА ЛОКАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ**

Теория пространственного развития города на современном этапе становления рыночных отношений в России нуждается в смене концептуальной основы управления: от градостроительного подхода и градорегулирования к градоустройству. Регулирование пространственного развития должно основываться на методах партнерства власти, бизнеса и населения в интересах развития городского социума. Настоящее исследование посвящено обоснованию методологического обеспечения организационно-экономического механизма управления развитием локальных городских территорий – девелопменту локальных территорий – в логике градоустройства.

Ключевые слова: градостроительство, градорегулирование, градоустройство, локальный рынок недвижимости, девелопмент, пространственное развитие.

С развитием рынка недвижимости, включением в рыночный оборот земельных участков возникает потребность в разработке более гибких методов регулирования пространственного развития на муниципальном уровне. Сложившаяся в 30-х гг. XX в. система социалистического градостроительства, в основе которой лежат методы административного управления, не соответствует требованиям рынка. Все это вызывает обострение проблем социально-экономического характера: несбалансированности изменений в материальной и социальной среде города, в точечной застройке территорий, ухудшении городского ландшафта, жилищной сегрегации, осложнении проблем транспортной доступности и обеспеченности коммунальной инфраструктурой отдельных городских территорий.

Внедряемые в практику муниципального управления методы градорегулирования связаны преимущественно с регулированием инвестиционно-строительной деятельности (ИСД) и рынка недвижимости. Они основаны на местных нормативно-правовых актах (правилах землепользования и застройки). Это бизнес-ориентированный подход. Градорегулирование не учитывает интересы территориальных сообществ жителей, благоустройство которых должно стать главным критерием эффективности управления. Социально-ориентированная модель управления основывается на концепции градоустройства, что требует разработки адекватных ей методов анализа и регулирования пространственной организации города. Это определяет актуальность темы исследования, ее теоретическую и практическую значимость.

Цель исследования – на основе уточнения содержания и специфики пространственного развития города в условиях рыночной экономики разработать методы анализа и регулирования пространственного развития в рамках концепции градоустройства и соответствующей ей модели социально-ориентированного управления.

Объектом исследования является город как пространство жизнедеятельности городского сообщества и его территориальных единиц – локальных городских территорий (ЛГТ).

Предметом исследования выступают методы регулирования социально-экономических взаимосвязей между различными экономическими субъектами города и его территориальных единиц.

Специфика процесса пространственного развития города в условиях рыночной экономики. Современные трактовки пространственного развития города – результат длительной эволюции взглядов представителей различных научных направлений (экономистов, социологов, географов, инженеров-градостроителей, управленцев), формировавшихся на протяжении XVIII–XXI вв. Их систематизация позволила выявить различия в представлениях о территориальном устройстве, природе и основных субъектах пространственного развития городов.

Наиболее важные теоретические положения (с точки зрения исследования природы и сущности проблем пространственного развития города) в следующие:

– город является целостным организмом, представляющим единство материального и социального пространства жизнедеятельности городского сообщества, структурная неоднородность которого проявляется в виде дифференциации внутригородских территорий;

– пространственное развитие представляет собой циклический процесс, вызванный противоречивыми последствиями преобразований в социокультурной или материальной среде, субъектами которого выступают население, владельцы недвижимости (включая собственников земельных участков), застройщики, местные органы власти, объединенные интересами совместного проживания и ведения бизнеса в границах локальных городских территорий.

Достижение сбалансированности материальной и социальной среды ЛГТ требует глубокого исследования специфики отношений, складывающихся между инвесторами, застройщиками, владельцами земельных участков, населением и органами МСУ, и выбора адекватных рыночным условиям методов и инструментов регулирования взаимоотношений основных субъектов ЛГТ.

Подходы к регулированию пространственного развития в муниципальном управлении. Концепция административно-регулятивной роли органов местного самоуправления зародилась в конце XIX столетия в связи с ростом конкуренции в городском землепользовании. Регулирование строительной деятельности и использования земельных участков осуществлялось на основе норм строительного права, когда «возникла неизбежность различных форм вмешательства публичной власти в свободную игру экономических сил» [1. Т. 1. С. 36]. В дальнейшем методы административного регулирования выстраивались в соответствии с принятой концепцией пространственного развития: градостроительство (централизованная экономика) – градоуправление (рыночная экономика) – градоустройство (социально-ориентированная экономика). Им соответствуют директивно-административный, бизнес-ориентированный и социально-ориентированный подходы, принципиальные различия между которыми представлены в табл. 1.

Таблица 1. Соотношение основных характеристик различных подходов к пространственному анализу, планированию и регулированию

Основные характеристики подходов	Подходы к пространственному анализу, планированию и регулированию		
	Директивно-административный	Бизнес-ориентированный	Социально-ориентированный
Концептуальная основа	Градостроительство	Градорегулирование	Градоустройство
Субъекты анализа, планирования и регулирования развития	Институты государственного планирования; ведомственные органы планирования	Территориальные (региональные и местные) органы власти и бизнес-структуры	Территориальные органы власти, представители бизнеса, представители населения
Характер взаимодействия субъектов экономической деятельности	Директивный строго регламентированный характер взаимодействия Экономические субъекты не самостоятельны. Принятие решений в результате множества согласований	Строго не регламентированное взаимодействие самостоятельных экономических субъектов, регулируемое правовыми нормами, общими для всех участников	Частно-государственное партнерство. Взаимодействие власти, бизнеса, населения по поводу благоустройства ЛГТ – социального девелопмента ЛГТ
Содержание анализа пространственной организации города	Нормы государственных расходов; величина конечного потребления; уровень издержек сферы обращения; оптимальность размещения производительных сил	Инвестиционные показатели частных строительных проектов; эффективность использования местных ресурсов, наиболее эффективный вариант использования (НЭИ) земельных участков; количественные показатели экономического роста	Качественные характеристики социально-экономического развития ЛГТ; характеристики потребностей, особенностей поведения и степени удовлетворения жителей ЛГТ
Основные методы регулирования	Отраслевые, территориальные (региональные, городские) планы развития. Генеральные планы поселений	Документы территориального планирования. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Документы планировки территорий	Требуется разработка методов, основанных на равноправном участии в принятии решений власти, бизнеса и населения

Анализ работы местных органов власти г. Краснодара показал, что сегодня в российской практике муниципального управления пространственным развитием преобладают методы регулирования в логике градостроительства и частично градорегулирования. Они связывают регулирование городского развития с ИСД, которой отводится решающая роль в достижении целей генеральных планов городов [2. С. 9]. Развитие связывается с созданием новых объектов недвижимости, освоением незанятых и не обремененных правами других лиц земельных участков, т.е. сводится лишь к одной из его характеристик – росту. Другие составляющие развития (изменения и улучшения) фактически игнорируются [3. С. 231].

В результате городское пространство начинает испытывать усиливающийся дисбаланс между запросами населения и хозяйствующих субъектов, с одной стороны, и возможностями их удовлетворения за счет строительства новых и изменения существующих материальных объектов – с другой. Как следствие,

усиливается неравномерность распределения объектов общего пользования, пространственная дифференциация локальных территорий как мест жизнедеятельности, возникают специфические проблемы развития городов.

Результаты статистических наблюдений и экспертных оценок позволили выявить следующие проблемы пространственного развития города:

– социальные и экологические проблемы: пространственная сегрегация населения, низкая обеспеченность жильем, низкая доступность жилья, нисходящая «рыночная фильтрация», образование районов-трущоб, эффект отрицательного соседства;

– экономические проблемы: агрессивный рост земельной ренты, спекуляция на рынке недвижимости, нерентабельность социально значимых инвестиционных проектов, неадекватная оценка недвижимости для целей налогообложения, несоответствие между ограниченными возможностями инвесторов-застройщиков и масштабами задач развития городских территорий;

– проблемы пространственной организации города: неравномерность размещения инвестиционного капитала, нехватка территорий для общественных и административных целей, избыточное давление на локальные объекты инфраструктуры, неупорядоченность общей планировочной структуры, точечная застройка.

Используемые методы управления пространственным развитием города, осуществляемые в рамках бизнес-ориентированного и директивно-административного подходов, только усиливают данные проблемы, переводят их в разряд перманентных явлений городской жизни.

Органы власти предоставляют высокую степень свободы инвестору: в выборе территории для организации бизнеса, в выборе вариантов использования земельных участков и технико-экономических параметров создаваемых объектов недвижимости. Согласование проекта строительства предполагает его проверку только на соответствие СНиП и СанПиН и видам допустимого использования земельного участка, предельных норм нагрузки на него, прописанным в ПЗЗ [4. С. 58]. Социальные результаты – рост занятости, повышение доступности услуг, удобство территорий общего пользования, повышение жизнеспособности местных сообществ – рассматриваются в качестве внешнего, сопутствующего эффекта народно-хозяйственного или частного инвестиционного проекта. Злободневно звучит высказывание российского классика муниципального дела З.Г. Френкеля: «...доходные дома строятся преимущественно такими домовладельцами, которые совсем не думают в них жить. Они не думают и не заботятся об общем плане и удобстве жизни конкретной территории, не приспособляют свои дома ко всем особенностям места» [5. С. 76].

Разрешение данного противоречия, по нашему мнению, предполагает переход к социально-ориентированному подходу в организации пространственного планирования. Это вызывает необходимость уточнения методологии исследования, методов анализа пространственного развития, моделирования процессов освоения и функционирования городских территорий.

Методы выделения отдельных элементов городской среды и отдельных городских территорий, основанные на принципах функциональной специализации предприятий, дифференциации земельной ренты и видов землепользо-

вания, выделения каркаса и ткани городского пространства, удобства административного управления, архитектурно-планировочного единства объектов капитального строительства, не отвечают задачам современных исследований. Требуется разработка и внедрение новых методов районирования территории города, классификации территорий, проведения границ территорий в соответствии с принципами организации социальной жизни, учета интересов территориальных сообществ в границах ЛГТ.

В связи с этим должно измениться представление о характере планирования городского пространства. Ранее планировочная структура генплана предполагала стабильность функционирования территорий, «строительную законченность», адекватность создаваемых материальных объектов (жилых домов, учреждений, дорог, коммуникаций) внешней и внутренней среде микрорайона на всем горизонте планирования [6. С. 26]. Однако необходимо учитывать, что городское пространство представляет собой живой организм, а не совокупность материальных объектов. Социуму должна отводиться ведущая роль, поскольку появление новых социально-экономических интересов местных жителей, новых потребностей, изменения в условиях ведения бизнеса определяют в конечном итоге формы наиболее эффективного использования свободных земельных участков, устаревание и появление новых материальных объектов.

Локальная городская территория как единица пространственного анализа и регулирования. Дифференциация городских территорий является результатом неравномерности в развитии отдельных территорий как в пространственном, так и во временном отношении. В исследованиях социально-экономических закономерностей организации городского пространства применяются следующие термины: «локальное социально-территориальное образование», «территориально-пространственное сообщество», «градостроительный район», «территориальное соседство», «территориальное общественное самоуправление», «территории сообществ» (Community Areas) и др. Мы считаем, что в исследованиях, проводящихся в рамках концепции градостроительства, понятию ЛГТ должно соответствовать следующее определение:

ЛГТ – это локальное территориальное сообщество людей, объединенных интересами повседневной жизнедеятельности (трудовой миграции, коммунально-бытового обслуживания, приобретения потребительских товаров и услуг по месту) и совместного проживания, характеризующееся следующими признаками:

- ощущением местным населением принадлежности к данной территории, месту, которое люди считают своим;
- наличием локальных центров – мест сосредоточения жизнеобеспечивающих объектов обслуживания в жилой среде, центров притяжения местных жителей;
- наличием у местных жителей и маятниковых мигрантов схожих интересов, предпочтений, привычек по поводу использования данной территории;
- наличием специфических, характерных для данной локации проблем пространственного развития;
- особой, несводимой к количественным техническим и экономическим показателям ролью инвестиционно-строительной деятельности в изменении характера восприятия населением его городского окружения.

Данные признаки указывают на возможность применение различных критериев для выделения ЛГТ как объекта управления изменениями (девелопмента): ареал воздействия ИСД на территорию, характер активности инвесторов, изменения в доступности социально значимых услуг и др.

Границы ЛГТ могут не совпадать с кадастровыми границами земельных участков, границами микрорайонов, планировочных районов, административно-территориальными границами муниципалитетов, правовыми (градостроительными) зонами ПЗЗ, поскольку последние как главный правовой институт градорегулирования опираются на функциональное зонирование генплана, рассматривают городское пространство как совокупность земельных участков, не учитывают социальные аспекты функционирования местных сообществ.

Пространственное планирование на основе социально-ориентированного анализа ЛГТ. Оно связано с необходимостью использования следующих критериев их выделения: по ареалу влияния ИСД на территорию, по характеру активности инвесторов-застройщиков, по изменениям в доступности социально значимых услуг и локализации объектов притяжения, по изменениям в социальном составе жителей и их предпочтений по поводу благоустройства места жительства и др.

В соответствии с этим социально-ориентированные исследования пространственного развития города (исследования в рамках концепции градоустройства) должны проводиться с использованием следующих методов анализа:

- картографический анализ (визуальное сравнение, анализ концентрации, построение изолиний, выявление локальных центров) ИСД, спроса и предложения на различных сегментах рынка жилой недвижимости (первичном и вторичном рынках), предпочтений и привычек жителей ЛГТ по месту;

- эконометрический анализ (расчет средних величин и структуры данных, анализ рядов динамики, корреляционно-регрессионное моделирование) активности ИСД, ее роль в социальных изменениях в ареалах влияния нового строительства и в границах ЛГТ;

- социологический анализ (интервьюирование экспертов, анкетирование и панельное обследование жителей ЛГТ) желательности ИСД в границах ЛГТ;

- квалиметрический анализ (ранжирование ЛГТ по привлекательности покупки жилья для целей проживания и инвестирования средств);

- непосредственное наблюдение упорядоченности существующей застройки и нового строительства в неблагоприятных локациях (в отношении эстетического, архитектурно-планировочного, сегрегационного влияния точечной застройки).

В отличие от инструментария градостроительного инженерно-технического анализа и анализа НЭИ земельного участка (используемых в ходе рыночного сопровождения индивидуальных инвестиционных проектов), разработанный инструментарий позволяет исследовать закономерности пространственного развития города с учетом асинхронности социальных и материальных изменений на городских территориях (совокупностях освоенных и

неосвоенных земельных участков) и выработать рекомендации по развитию ЛГТ.

Социально-ориентированные исследования пространственного развития города должны включать следующие этапы анализа:

1. Определение границ локальных городских территорий на основе выявления локальных сообществ людей, объединенных интересами повседневной жизнедеятельности и совместного проживания.

2. Сравнительный анализ различных ЛГТ, направленный на выявление специфических потребностей населения и бизнеса в наличии тех или иных объектов городских услуг и общественно значимых объектов недвижимости.

3. Определение точных характеристик месторасположения желательных объектов недвижимости с помощью ГИС-анализа рынка недвижимости (критерием оптимального размещения должно выступать повышение привлекательности всей территории для проживания).

Современные тенденции пространственного развития. Большинство современных исследований выявляет неравномерность пространственного регионального развития, вызываемую спецификой распределения инвестиционных ресурсов.

Лидерами инвестиций последних лет являются крупнейшие города и городские агломерации (Москва, Санкт-Петербург), а также наиболее экономически развитые субъекты РФ, среди которых выделяется Краснодарский край (занимающий второе место в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов). Отмечается высокая степень концентрации инвестиционных ресурсов во внутрирегиональном пространстве, где Краснодар занимает лидирующие позиции (табл. 2).

Таблица 2. Удельный вес городов Краснодарского края с численностью населения свыше 100 тыс. чел. в показателях ИСД в 2008 г. (%)

Показатели	Краснодар	Армавир	Новорос- сийск	Сочи
Численность населения	15,2	4,0	5,5	8,0
Объем работ по виду деятельности "Строительство"	35,8	0,8	8,5	25,6
Ввод в действие общей площади жилых домов	31,0	3,0	5,0	11,9
Инвестиции в основной капитал	36,5	1,3	6,0	15,5

Источник: Россия в цифрах / Федеральная служба государственной статистики, 2009 г.

Однако концентрация инвестиционных ресурсов в административном центре не является достаточным условием для равномерного развития региона. Данное противоречие возникает также во внутригородском пространстве, что ведет к нарушению равной доступности населения к основным социальным благам, нарушению социальной среды и дисбалансу факторов развития внутригородских территорий. Так, например, динамика инвестиций за 2006–2009 гг. показывает разнонаправленность и неравномерность инвестиционного процесса в границах административных округов, что является следствием различий в инвестиционной привлекательности отдельных территорий и доступности свободных земельных участков (рис. 1).

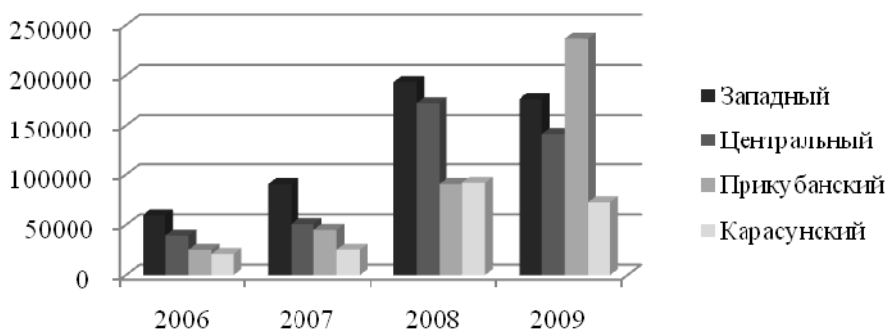


Рис. 1. Объем инвестиций в основной капитал по административным районам г. Краснодара (руб. на 1 местного жителя)

Кроме того, объекты капитального строительства, возникающие в результате ИСД, составляют незначительную долю по отношению к существующему фонду недвижимости. Например, ежегодный объем вводимого жилья даже в инвестиционно привлекательных, активно развивающихся городах составляет в среднем 3–5% от всего фонда жилья.

Существующий фонд недвижимости подвержен изменениям как под влиянием ИСД, так и факторов спроса и предложения на вторичном рынке недвижимости, между которыми существует взаимосвязь. Из проведенного в работе анализа следует, что в практике муниципального управления пространственным развитием преобладают методы, связанные с исследованием инвестиционного потенциала, инвестиционной привлекательности, инвестиционного климата, но не учитываются изменения, происходящие на рынке существующей недвижимости в границах локальных территорий.

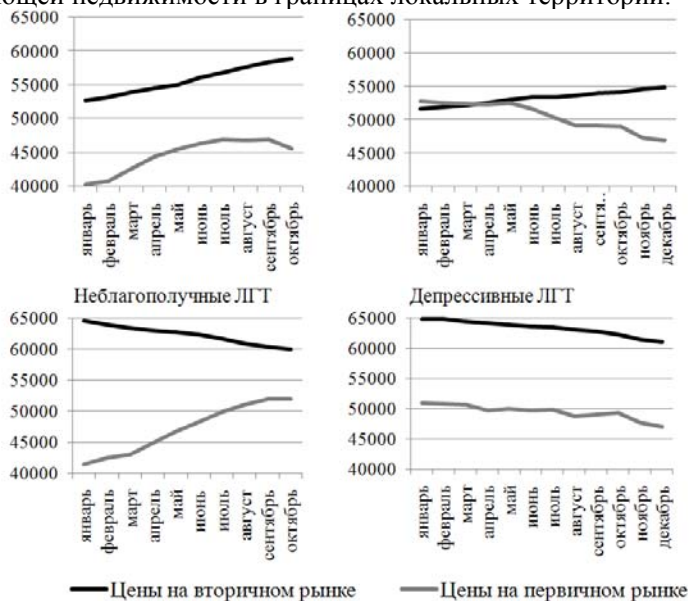


Рис. 2. Динамика средних цен на локальных рынках жилья Краснодара в 2008 г. (руб. за 1 кв. м общей площади)

Таблица 3. Распределение различных ЛГТ Краснодара по категориям пространственного развития

Категории ЛГТ	Динамика цен на рынке жилья по сегментам		Наименование ЛГТ
	Первичный	Вторичный	
<i>Развивающиеся</i> Освоение территорий под новое строительство улучшает социальную ситуацию, повышает доступность объектов городской среды, престижность проживания в районе	Рост	Рост	ЛГТ авиагородка; ЛГТ района гидростроитель- лей; ЛГТ улицы Российской; ЛГТ рубероидного завода; ЛГТ Славянского района; ЛГТ Энка.
<i>Умеренно благополучные</i> Активная инвестиционная экспансия на ограниченных территориях приводит к конкуренции объектов строительства между собой, при этом общая привлекательность района для проживания повышается	Падение	Рост	ЛГТ 40 лет Победы; ЛГТ района политехниче- ского университета; ЛГТ станции Пашковская; ЛГТ северных пригородов; ЛГТ района ККБ и улицы Восточно-Кругликовской
<i>Неблагополучные</i> ИсД ведется в ущерб постоянным жителям ЛГТ, отвоевывает жизненное пространство у сложившегося местного сообщества, способствует дефициту локальных ресурсов	Рост	Падение	ЛГТ района ЗИП; ЛГТ Фестивального района; ЛГТ старого центра; ЛГТ Юбилейного района; ЛГТ улицы Кубанская на- бережная
<i>Депрессивные</i> Ресурсы территории для совместного проживания нового населения исчерпаны, новое строительство снижает привлекательность района, как для местных жителей, так и для потенциальных покупателей в новых домах	Падение	Падение	ЛГТ нового центра; ЛГТ улицы Монтажная; ЛГТ Комсомольского рай- она; ЛГТ Черемушки

Исследования строительной отрасли дают только общую картину, не отражают особенностей пространственной организации, потребностей людей в границах ЛГТ. Степень взаимосвязанности нового строительства и существующего фонда недвижимости не учитывается. Строительная деятельность по-разному влияет на привлекательность объектов недвижимости на вторичном рынке. Иллюстрацией этому служит динамика цен на локальных рынках жилья города: одновременный рост цен на первичном и вторичном рынках недвижимости свидетельствует о повышении привлекательности территорий (рис. 2).

Проведенный анализ ситуации на локальных рынках недвижимости позволил выделить четыре типа ЛГТ, различающихся по характеру инвестиционной экспансии, изменению комфортности проживания (доступности и разнообразию услуг, наличию территорий общего пользования и др.) (табл. 3).

Важно подчеркнуть, что цена не является единственным критерием выделения ЛГТ. Она служит интегральным показателем, отражающим индивидуальные предпочтения экономических субъектов по поводу ЛГТ.

Авторская методика анализа пространственного развития включает следующие инструменты, упорядоченные в логике последовательности их использования:

1) статистические методы анализа, квалиметрии и ГИС в задачах первичного классификационного деления городского рынка недвижимости;

- 2) методы сбора и первичной обработки данных о рынке недвижимости – отладка мониторинга;
- 3) пространственно-топологический анализ границ ЛГТ;
- 4) ГИС-анализ территориальной организации различных подсистем социального, инженерного, коммунально-бытового обслуживания и размещения общественно значимых объектов в ЛГТ;
- 5) корреляционно-регрессионный анализ зависимости цен и других рыночных показателей жилья от показателей локального расположения различных объектов недвижимости в границах определенной ЛГТ.

Критериями выделения ЛГТ являются интенсивность социальных изменений, обусловленных интересом населения к жилой недвижимости (что сопровождается значительными изменениями спроса и предложения на рынке жилья, колебаниями цен), активность инвестиционно-строительной деятельности на территории и привлекательность первичного рынка жилья в определенной локации для потенциальных покупателей. В настоящем исследовании было выделено 26 ЛГТ (26 локальных рынков жилья) Краснодара.

Каждый тип ЛГТ отличается индивидуальными особенностями развития, определяемыми потребностями и платежеспособностью локального социума. На основе рабочей карты-схемы определяются места размещения и технико-экономические параметры строительства или реконструкции жилья и объектов культурно-бытового назначения (детских садов, школ, магазинов).

Механизм регулирования развития городских территорий на основе девелопмента ЛГТ. Переход к социально-ориентированному типу управления пространственным развитием должен сопровождаться сменой методов регулирования, связанных с необходимостью удовлетворения интересов местных сообществ в границах локальных внутригородских территорий. Примеры ИСД в Краснодаре, связанные с различными улучшениями на отдельных земельных участках, можно отнести к девелопменту недвижимости как одному из многих видов девелопмента. Можно провести следующую классификацию основных существующих видов девелопмента: строительство на заказ, спекулятивная купля-продажа недвижимости, строительство для собственных нужд и т.д. Требуется введение понятия «девелопмент городских территорий», под которым понимается особый метод и технология управления пространственным развитием локальных городских территорий, в основе которого лежит принцип участия различных заинтересованных субъектов (стейкхолдеров) – власти, предпринимателей-застройщиков, владельцев земельных участков, представителей интересов локальных территориальных сообществ (пользователей объектов капитального строительства, потребителей услуг объектов недвижимости, собственников существующих объектов недвижимости (рис. 3).

Состав субъектов девелоперской деятельности зависит от степени включенности процесса девелопмента в контекст общего развития городского пространства, от согласованности трансформации в материальном пространстве с изменениями в социальном пространстве.



Рис. 3. Схема субъектного состава и типов взаимодействия в ходе развития городских территорий

Интерес инвестора заключается в извлечении прибыли, интерес социума ЛГТ – в повышении комфортности проживания, в ответственном использовании локальных ресурсов. Преобразование с недвижимостью в границах ЛГТ должны рассматриваться не как инвестиционный проект развития единичного земельного участка, а как проект девелопмента ЛГТ, когда достигается удобство для всех жителей ЛГТ, а не только для строительных компаний, которые часто после завершения строительства, потеряв коммерческий интерес, покидают ЛГТ, и новых собственников недвижимости, которые стремятся овладеть ограниченными ресурсами ЛГТ в ущерб остальным жителям.

Механизм регулирования девелопмента ЛГТ предполагает, что девелопер как частный предприниматель должен представлять инвестиционный проект в органы власти местного сообщества на согласование со следующими документами благоустройства ЛГТ: стратегией пространственного развития ЛГТ, оперативным планом пространственного развития ЛГТ, картой-схемой планируемых изменений в ЛГТ, а при необходимости корректировать технико-экономические параметры планируемых к строительству объектов.

Оперативный план будет опираться на стратегию развития ЛГТ, которая должна занять особое место в системе основных типов стратегий экономического развития местного сообщества (стратегий обустройства территории, развития человеческих ресурсов и поддержки предпринимательства). Целью стратегии ЛГТ должно стать и улучшение ландшафта и архитектурного облика населенного пункта, и создание комфортных условий для развития человеческого капитала, и увеличение привлекательности территории для ведения частного бизнеса, привлечения инвестиций. При этом должно достигаться такое изменение в пространственной организации ЛГТ, которое бы обеспечило наиболее широкому кругу местных жителей и внешних пользователей ЛГТ равные возможности пользования общественными благами и их равное качество.

Основными принципами разработки стратегии развития ЛГТ и оперативного плана развития ЛГТ являются максимальное «вовлечение населения в принятие решений», ответственность за принятые решения перед будущими поколениями, достижение жизнеспособности местных сообществ.

Технология регулирования пространственного развития посредством девелопмента ЛГТ предполагает определение состава участников девелопмента ЛГТ, выяснение их интересов, распределение ролей, закрепление за ними меры ответственности за использование местных ресурсов, разработку организационно-экономического механизма управления развитием ЛГТ и организационно-экономического механизма взаимодействия участников инвестиционного проекта.

Организационный механизм управления развитием ЛГТ основывается на принципе партнерства участников, представляющих различные интересы (инвесторов, собственников земельных участков, власти, жителей ЛГТ).

Экономический механизм предполагает соотнесение в рамках оценки инвестиционного проекта его коммерческой эффективности (оценка привлекательности реализации проекта для самого инициатора проекта) и общественной эффективности (оценка привлекательности реализации проекта для всех субъектов ЛГТ), выявление способов поддержки общественно значимых, но коммерчески неэффективных проектов, оценку всех возможных рисков.

Регулирование поведения частных компаний предполагается обеспечить путем создания при обязательном участии органов местной власти организационно-экономического механизма взаимодействия участников каждого инвестиционного проекта. Основой регулирования являются оперативный план развития ЛГТ и карта-схема ЛГТ.

Таким образом, предложенная модель механизма регулирования пространственного развития на основе использования социально-ориентированного девелопмента позволяет преодолеть издержки градостроительства и градорегулирования. Девелопмент ЛГТ принципиально отличается от девелопмента недвижимости, направленного на достижение коммерческой выгоды. Девелопмент ЛГТ связан с преобразованием как свободных, так и застроенных участков, направлен на улучшение условий совместного проживания всех членов локального сообщества: власти, бизнеса, населения. В роли инициатора разработки и реализации плана городского развития может выступить любой из указанных субъектов.

Литература

1. *Загряцков М.Д.* Земельная политика городского самоуправления в Германии. Т. 1: Строительное право как фактор городского землеустройства. М.: Культура, 1913.
2. *Владимирова И.Л.* Инвестиционно-строительная деятельность и социально-экономическое развитие территорий: Автореф. дис. ... д-ра экон. наук. М., 2010.
3. *Филиппов Ю.В., Авдеева Т.Т.* Основы развития местного хозяйства: Учебник. М.: Дело, 2011.
4. *Трутнев Э.К.* Градорегулирование: Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. М.: Фонд «Институт экономики города», 2008.
5. *Френкель З.Г.* Основы общего городского благоустройства. М.: Тип. М.К.Х. им. Ф.Я. Лаврова, 1926.
6. *Говоренкова Т.М.* Градостроительство до и после // Институт развития Москвы. 2001. № 5.